

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА
ОПШТИНА ОПОВО
ОПШТИНСКА УПРАВА

Одељење за имовинско правне,
 Стамбено- комуналне послове,
 урбанизам , грађевинарство и
 заштиту животне средине
 Број: ROP-ORO-31447-LOCH-2/2020
 Заводни број: **353-50/2020**
 Датум: 28.12.2020.године
 О П О В О,Бориса Кидрича 10

Општинска управа Опово, Одељење за имовинско правне, стамбено-комуналне послове, урбанизам грађевинарство и заштиту животне средине, на основу члана 2., члана 6. и члана 13. Одлуке о општинској управи (" Општински службени гласник општине Опово",бр.02/2014) решавајући по усаглашеном захтеву Маријана Матковић(ЈМБГ 1405985865004) из Сакула Трг Маршала Тита 33 путем пуномоћника путем пуномоћника „Master Projekt“ Биро за пројектовање, надзор и извођење из Панчева,одговорно лице Јасмина Јованов, а у складу са члановима 53а. -57, 134.став 2. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник Републике Србије" бр.72/09 , 81/09-исправка, 64/10-одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13-одлука УС , 50/13- одлука УС, 98/13- одлука УС,132/14 , 145/14 83/18, 31/19 , 37/19-др.закон и 9/2020), Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Службени гласник РС”, бр.69/2019), Уредбе о локацијским условима („Службени гласник РС“,бр. 115/2020) Просторни план општине Опово („Општински службени гласник Опово“,бр.3/2011,1/2015) и овлашћења начелника општинске управе бр. 03-3/2020 од 03.01.2020.године издају се:

ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ
 за изградњу стамбено-пословног објекта

1.БРОЈ , ПОВРШИНА КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ И ЛОКАЦИЈА

Број и КО катастарске парцеле	1248КО САКУЛЕ
Површина катастарске парцеле	10а 42м2
Место, улица и број	Сакуле, Трг Маршала Тита бр.31

2.КЛАСА И НАМЕНА ОБЈЕКТА

Намена објекта	-Ресторани, барови и сличнеугоститељске зграде	Издвојене куће за становање илиповремени боравак, као што су породичне куће,виле, викендице, летњиковци, планинске колибе,ловачке куће
учешће у укупној површини објекта (%9)	73.21%	26.75%
Класификациони број	121113	111 011
Категорија	Б	

3. БРУТО ПОВРШИНА ОБЈЕКТА

- Укупна бруто површина објекта је Пбр.=120м², нето површина је 102,м²

4. ПЛАНСКИ ДОКУМЕНТ НА ОСНОВУ КОГА СЕ ИЗДАЈУ ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ

- на основу Просторни план општине Опово („Општински службени гласник Опово“, бр.3/2011,1/2015)

5. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА

Намена простора: Предметна катастарска прарцела се налази у зони **становања средњих густина а** на основу Просторног план подручја посебне намене предела изузетних одлика“ ПОТАМИШЈЕ“ („Службени гласник Аутомне покрајине Војводине“, бр.47/2019) у текстуалном делу у ставци 1.2.4. ПОПИС ПАРЦЕЛА У ПОДРУЧЈУ ПОСЕБНЕ НАМЕНЕ ПИО“ ПОТАМИШЈЕ“ у општини Опово предметна катастарска не налази се међу пописаним парцелама у обухвату ПИО“ПОТАМИШЈА“ и складу са графичким прилогом –Реферална карта бр.4 Карта спровођења примењује се плански докуменат јединице локалне самоуправе уз обавезну примену смерница и мера заштите утврђених Просторним планом.

- **Врста и намена објекта:** Планирана се за реконструкцију постојећег пословно- стамбеног објекта са променом намене стамбено пословног објекта у пословни објекат

Врста и намена објеката

Услови за стамбену зону мање густине:

1. Главни објекат: Намена: породични стамбени објекат, породични **стамбено-пословни објекат**, пословно-стамбени објекат, пословни објекат, вишепородични стамбени објекат и вишепородични стамбено-пословни објекат и мањи производи или складишни објекат. Врста: главни објекат може да се гради као слободностојећи, двојни или као објекат у прекинутом низу и непрекинутом низу. Пословне делатности које се могу дозволити су из области: трговине на мало и велико, **угоститељства**, услужних делатности и производње, с тим да су обезбеђени услови заштите животне средине. Производне делатности малог обима у овој зони се могу дозволити уз обезбеђивање услова заштите животне средине. У оквиру зоне становања није дозвољена изградња производних и складишних објеката већих капацитета.

Увидом у ИДР-е планирана намена је стамбени део је гасоњера за становање ,а пословни део угоститељствокоји се састоји од техничког дела и простора за госте

Положај објеката на парцели

Услови за стамбену зону мање и средње густине:

Објекти се граде на грађевинској линији или унутар површине ограничене грађевинским линијама. Грађевинска линија може се поклапати са регулационом линијом осим ако се у приземној етажи планира и гаража. У том случају грађевинска линија је на 5,0m од регулационе линије. Изузетно, удаљеност објекта од регулационе линије може бити и већа уз упозорење инвеститору да залази у зону градње помоћних и економских објеката који имају првенство градње на суседним и сопственој парцели. Главни објекат се на парцели гради уз границу парцеле претежно северне (односно западне) оријентације.

Изградња породичних објеката на парцели може се дозволити под следећим условима: Основни габарит слободностојећег објекта (без испада) може да се дозволи на мин. 1,0m од границе парцеле претежно северне (односно западне) оријентације, односно, основни габарит са испадима не може прећи границу парцеле. Основни габарит слободностојећег објекта (без испада) може да се дозволи на мин. 3,0m од границе парцеле претежно јужне (односно источне) оријентације.

Основни габарит двојног објекта (без испада) може да се дозволи на мин. 4,0m од границе парцеле. Основни габарит објекта у прекинутом низу од границе парцеле претежно северне (односно западне) оријентације је 0,0m, а од границе парцеле претежно јужне (односно источне) оријентације је 4,0m (растојање основног габарита без испада).

Изградња пословних/производних објеката на парцели може се дозволити под истим условима као и за породичне стамбене објекте.

Увидом у ИДР-е грађевинска линија је на 1,30м од регулационе линије, а на удаљености од 1,50м-1,78м од границе катастарске парцеле бр.1247 КО САКУЛЕ

Дозвољени индекс заузетости и индекс изграђености грађевинске парцеле

Услови за стамбену зону средње густине: на грађевинској парцели индекс заузетости је максимално 60% а индекс изграђености максимално 1,8.

Увидом у ИДР-е остварен степен искоришћености је 11,52% а индекс изграђености је 0,11

Дозвољена спратност и висина објеката

Услови за стамбену зону мање и средње густине:

Спратност стамбеног објекта породичног типа (породични стамбени објекат, стамбено-пословни објекат и пословно-стамбени објекат) је од П до макс. П+1+Пк. Укупна висина објекта не може прећи 12,0m. Спратност стамбеног објекта вишепородичног типа је од П+1 до макс. П+2+Пк. Укупна висина објекта не може прећи 15,0m. Спратност пословног објекта је макс. П+1. Укупна висина објекта је максимално 9,0m. Спратност производног објекта је макс. П+1. Укупна висина објекта је максимално 8,0m. За све врсте објеката дозвољена је изградња подрумске етаже ако не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе.

Кота приземља објекта одређује се у односу на коту нивелете јавног или приступног пута, односно према нултој коти објекта и то:

- кота приземља нових објеката на равном терену не може бити нижа од коте нивелете јавног или приступног пута,
- кота приземља може бити највише 1,2m виша од коте нивелете јавног или приступног пута,
- високо приземље подразумева део објекта над сутереном, кота пода макс. 2,2m од планиране коте уличног тротоара.

Увидом у ИДР-е спратност објекта је приземље а висина слемена објекта је 4,96м.

Међусобна удаљеност објеката

Услови за стамбену зону мање и средње густине:

Удаљеност слободностојећег стамбеног објекта породичног типа од других објеката је мин. 4,0m (основни габарит са испадом). Међусобна удаљеност новог слободностојећег стамбеног објекта породичног типа од других објеката може бити и мања од 4,0m, с тим што на суседним странама наспрамни отвори морају имати парапет на висини од мин. 1,8m. Удаљеност слободностојећег стамбеног објекта вишепородичног типа од других објеката је мин. 5,0m (основни габарит са испадом). Пословни, економски и помоћни објекат могу да се граде на међусобном размаку од

0,0m ако су задовољени санитарни, противпожарни и други технички услови, односно међусобни размак не може бити мањи од 4,0m ако пословни објекат има отворе са те стране, тј. међусобни размак не може бити мањи од половине висине вишег објекта. Удаљеност економског објекта (сточна стаја) од: стамбеног, пословног, производног и неких економских објекта (у складу са санитарно-хигијенским условима и условима заштите животне средине) је мин. 15,0m. Удаљеност економског објекта-ђубриште и пољски клозет од стамбеног, пословног, производног и неких економских објекта (у складу са санитарно-хигијенским условима и условима заштите животне средине) и бунара је мин. 25,0m. Ђубриште се гради на мин. 1,0m од границе суседне парцеле уз услов да се гради ободни зид висине 1,0m (да не би дошло до разасипања) и да је материјал од којег се гради ђубриште водонепропусан. Удаљеност економских објеката у којима се складишти запаљиви материјал од других објеката је мин. 6,0m. Међусобни размак између економских објеката (на истој парцели) може бити 0,0m (ако су задовољени услови противпожарне заштите) односно мин. половина вишег објекта.

Увидом у ИДР-е планирани објекат је на удаљености од 1,50м-1,78м од границе катастарске парцеле бр.1247 КО САКУЛЕ а од границе катастарске парцеле бр.1250 КО САКУЛЕ на удаљености од 7,00м.

е) Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели

Услови за стамбену зону мање и средње густине:

Помоћни и економски објекат се граде у истој линији као и главни објекат. Ако се економски делови суседних парцела непосредно граниче, растојање нових економских објеката од границе парцеле не може бити мање од 1,0m. Изузетно, може се дозволити изградња помоћних и економских објеката и на 0,0m од заједничке границе парцеле уз услов: да пад кровних равни буде ка сопственој парцели, да се на калканском зиду не могу изводити стамбени отвори и да је инвеститор дужан да прибави оверену писмену сагласност власника суседне грађевинске парцеле. Економски објекат на парцели где је двојни објекат се гради на 0,0m од заједничке границе парцеле.

Ограде на регулационој линији могу бити транспарентне или комбинација зидане и транспарентне ограде с тим да укупна висина ограде од коте тротоара не сме прећи висину од $h=1,8m$. Капије на регулационој линији се не могу отварати ван регулационе линије. Транспарентна ограда се поставља на подзид висине максимално 0,2m а код комбинације зидани део ограде може ићи до висине од 0,9m. Ограда, стубови ограде и капије морају бити на грађевинској парцели која се ограђује. Бочне стране и задња страна грађевинске парцеле може се ограђивати живом зеленом оградом, транспарентном оградом или зиданом оградом до висине макс. $h=1,8m$. Дозвољено је преграђивање функционалних целина у оквиру грађевинске парцеле уз услов да висина те ограде не може бити већа од висине спољне ограде.

Ако се грађевинска парцела у оквиру зоне становања намењује за чисто пословање, односно производњу, обавезна је израда урбанистичког пројекта уз услов да објекти својом делатношћу не угрожавају животну средину. Услови за изградњу објеката на парцели су услови дати у овом Плану за зону становање

Увидом у идејно решење не планира се изградња других објеката на парцели.

Обезбеђивање приступа парцели и простора за паркирање возила

Услови за стамбену зону мање и средње густине:

За сваку грађевинску парцелу у оквиру ове зоне мора се обезбедити колско-пешачки прилаз ширине мин. 2,5 m и пашачки прилаз мин. ширине 1,0 m. За грађевинску парцелу намењену породичном становању пољопривредног типа колско-пешачки прилаз је мин. ширине 4,0m. За грађевинску парцелу на којој се планира изградња пословног/производног објекта мора се обезбедити колско-пешачки прилаз мин. ширине 3,5 m и пешачка стаза мин. ширине 1,5 m. За паркирање возила за сопствене потребе у оквиру грађевинске парцеле мора се обезбедити паркинг место тј. простор за паркирање возила по правилу: један стан једно паркинг место, мин. једно паркинг место на 70 m² пословног/производног простора тј. у складу са важећим прописима који одређену делатност уређују. У оквиру парцеле мора се обезбедити потребна ширина саобраћајно-манипулативног простора. За пословне објекте/просторе на грађевинској парцели се мора обезбедити потребан број паркинг места, у складу са прописима за одређену намену.

Увидом у ИДР-е обезбеђено је 5 паркинг места од тога је једно место за инвалиде.**Заштита суседних објеката**Услови за стамбену зону мање и средње густине:

Испади на објекту не могу прелазити грађевинску линију више од 1,6m, односно регулациону линију више од 1,2m и то на делу објекта вишемод 3,0m. Ако је хоризонтална пројекција испада већа онда се она поставља у односу на грађевинску, односно регулациону линију. Грађевински елементи на нивоу приземља могу прећи грађевинску линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада) и то:

- транспарентне браварске конзолне надстрешнице у зони приземне етажне мање од 2,0m по целој ширини објекта с висином изнад 3,0m,
- платнене надстрешнице са масивном браварском конструкцијом мање од 1,0m од спољне ивице тротоара на висину изнад 3,0m,
- конзолне рекламе мање од 1,2m на висини изнад 3,0m.

Грађевински елементи на нивоу приземља могу прећи регулациону линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада), и то:

- излози локала – 0,3m по целој висини, када најмање ширина тротоара износи 3,0m, а испод те ширине тротоара није дозвољена изградња испада локала у приземљу;
- један степеник у мах. ширини 0,3m, када је ширина тротоара већа од 1,8m,
- код традиционалног постављања прозора "кибиц фенстер" у мах. ширини 0,3m, када је ширина тротоара већа од 1,8m.

Грађевински елементи као еркери, дократи, балкони, улазне надстрешнице без стубова, на нивоу првог спрата могу да пређу грађевинску линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада) и то:

- на делу објекта према предњем дворишту мање од 1,2m, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 50% уличне фасаде изнад приземља,
- на делу објекта према бочном дворишту претежно северне (односно западне) оријентације мање од 0,6m, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% бочне фасаде изнад приземља,
- на делу објекта према бочном дворишту претежно јужне (односно источне) оријентације мање од 0,9m, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% бочне фасаде изнад приземља,

- на делу објекта према задњем дворишту (најмањег растојања од стражње линије суседне грађевинске парцеле од 5,0m) мање од 1,2m, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% стражње фасаде изнад приземља.

Отворене спољне степенице могу се постављати на предњи део објекта ако је грађевинска линија увучена у односу на регулациону линију за 3,0m и ако те степенице савлађују висину од 0,9m. Степенице које савлађују висини вишу од 0,9m улазе у основни габарит објекта. Изградњом степеница до висине од 0,9m не сме се ометати пролаз и друге функције дворишта.

Изградња објекта у прекинутом низу може се дозволити уз услов да се не наруши граница парцеле до које се гради објекат. Стопе темеља не могу прелазити границу суседне парцеле, осим уз сагласност власника или корисника парцеле, односно уз сагласност органа управе надлежног за послове урбанизма и стамбено-комуналне делатности. Грађевински елементи испод коте тротоара-подрумске етаже, могу прећи грађевинску (односно регулациону линију) рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада и то:

- стопе темеља и подрумски зидови мање од 0,15m до дубине од 2,6m испод површине тротоара, а испод те дубине мање од 0,5m,
- шахтови подрумских просторија до нивоа коте тротоара мање од 1,0m,
- стопе темеља не могу прелазити границу суседне парцеле, осим уз сагласност власника или корисника парцеле.

Отварање отвора на просторијама за становање као и атељеима и пословним просторијама на бочним фасадама може се дозволити ако је међусобни размак између објекта (укупно са испадима) једнак или већи од 2,5m. Ако је међусобни размак мањи од 2,5m дозвољено је отварање отвора на просторијама нестамбене намене уз услов да доња кота на коју се оставља отвор буде једнака или више од 1,8m. За изграђене објекте чије је међусобно растојање мање од 2,5m, не могу се у случају реконструкције на бочним странама предвиђати отвори стамбених просторија.

Изградњом крова не сме се нарушити ваздушна линија суседне парцеле а одводња атмосферских падавина са кровних површина мора се решити у оквиру грађевинске парцеле на којој се гради објекат.

Површинске воде са једне грађевинске парцеле не могу се усмеравати према другој парцели. Површинске воде са парцеле одводити слободних падом, према риголама, односно према улици са најмањим падом од 1,5%. Површинске и друге отпадне воде из економског дворишта одводе се регулисано до ђубришне јаме.

Увидом у идејно решење испоштовани су услови дати у овој ставци.

Услови за прикључење на комуналну инфраструктуру

Услови за стамбену зону мање и средње густине:

Саобраћајна инфраструктура: Колско-пешачки прикључак на јавни пут извести у складу са условима из овог Плана и јавног предузећа које газдује јавним грађевинским земљиштем-уличним коридором.

Водопривредна инфраструктура: Прикључење главног објекта на водоводну мрежу извести према условима надлежног комуналног предузећа, преко водомерног шахта смештеног на парцели корисника на мин. 1,0m иза регулационе линије. У складу са условима противпожарне заштите, где је потребно предвидети изградњу противпожарне хидрантске мреже. Прикључење главног објекта на канализациону мрежу извести према условима надлежног комуналног предузећа.

Дубину укопавања на месту прикључења сводити на дубину постојећег цевовода. До изградње насељске канализационе мреже дозвољена је изградња водонепропусних бетонских септичких јама на мин. 3,0m од свих објеката и границе парцеле. Условно чисте атмосферске воде са кровова објеката, могу се без пречишћавања упустити у отворену каналску мрежу или на зелене површине унутар парцеле. Отпадне воде настале као резултат технолошког процеса, пре упуштања у насељски канализациони систем обавезно пречистити путем примарног пречишћавања унутар самог комплекса. Све зауљене воде пре упуштања у атмосферску канализацију пречистити на сепаратору уља и брзоталоживих примеса

Увидом у идејно решење у текстуалном делу планира се канализација прикључити на новопроектовани водонепропусни сенгруб при чему положај мора бити на минимум 3,00m од свих објеката и границе парцеле те је назначити у техничкој документацији за грађевинску дозволу.

Услови заштите животне средине, техничке, хигијенске, заштите од пожара, безбедносне и друге услове

Услови за стамбену зону мање и средње густине:

Изградња објеката, односно извођење радова може се вршити под условом да се не изазову трајна оштећења, загађивање или на други начин деградирање животне средине. Заштита животне средине обухвата мере којима ће се заштитити вода, ваздух и земљиште од деградације.

На свакој грађевинској парцели мора се обезбедити бетонирани простор за постављање контејнера (канти) за комунални отпад. Лоцирање бетонираних простора за контејнере на парцели мора да буде тако да се омогући лак приступ надлежне комуналне службе.

Одвођење фекалних вода решити затвореним канализационим системом који ће се прикључити на насељску канализациону мрежу. Као прелазно решење, до изградње насељске канализационе мреже дозвољена је изградња бетонских водонепропусних септичких јама које на парцели треба лоцирати минимално 3,0m од објекта и границе парцеле. Површинске воде са једне грађевинске парцеле не могу се усмеравати према другој парцели. Стајњак настао чишћењем стаја односити на ђубриште са водонепропусном подлогом а одатле на пољопривредне површине. Површинске и друге отпадне воде из економског дворишта одводе се регулисано до ђубришне јаме када се економско двориште налази уз јавни пут.

На свакој грађевинској парцели мора се обезбедити минимално 30% озелењених површина (напр.: предврт, простор намењен мирном одмору или игри деце, повртњак, воћњак, економски део). Композицију треба да чине различите категорије биљних врста, грађевински и вртно - архитектонски елементи и мобилијар. Избор биљних врста и начин њиховог комбиновања ускладити са околним пејсажом и општим условима средине. Основу озелењене површине чини травњак.

Сви објекти морају бити изграђени (реконструисани) у складу са важећим Закономима и Правилницима који регулишу конкретну област. При пројектовању и извођењу радова на објектима, употребљеним материјалима имати у виду специфичност функционалне намене објекта (простора) са становишта: коришћења, одржавања, односно обезбеђивања санитарно-хигијенских услова. Избором материјала водити рачуна о њиховој отпорности са аспекта техничке и противпожарне заштите.

Геолошке и геоморфолошке карактеристике: У геоморфолошком погледу на простору општине Опово издвајају се две целине: алувијална равна у западном делу и лесна тераса у источном делу општине. Алувијална равна заузима најниже делове Општине, између леве обале Тамиша и одсека лесне терасе. Највећи део територије општине се налази на лесној тераси, која представља више земљиште и која има далеко повољнији положај него равна. Насеља општине су лоцирана на

контакту алувијалне равни и лесне терасе. На простору алувијалне равни Тамиша и бачке лесне терасе заступљени су алувијални седименти као и лесоидне глине и барски лес.

Сеизмичност: Догођени максимални сеизмички интензитет на подручју Опова је био 5° MSK-64 као манифестација земљотреса Зрењанин. На сеизмолошкој карти публикованој 1987. г. за повратне периоде: 50, 100, 200, 500, 1000, 10000 г., која приказује очекивани макс. интензитет земљотреса, са вероватноћом појаве 63%,

Очекивани максимални интензитет земљотреса
(Републички Сеизмолошки Завод)

НА ОЛЕАТИ ЗА ПОВРАТНИ ПЕРИОД (ГОДИНА)	У ЗОНИ ИНТЕНЗИТЕТА MSK-64
50	6°
100	7°
200	7°
500	8°
1000	8°
10000	8°

-Конструкцију објекта прилагодити осцилацијама изазваним земљотресом јачине 7°МЦС скале

Климатске карактеристике¹: Основна обележја климатских прилика на простору општине Опово приближно су иста као на територији Војводине. Подручје општине има просечну средње годишњу температуру ваздуха од 11,1°C. На овом простору влада умерено континентална клима. Мразеви у овом делу Баната трају од 22.10. до 16.04. На подручју Опова у току године има око 54% облачног времена док просечна годишња инсолација износи 2120 сати или 5,8 h/дан. Просечна годишња количина падавина на подручју општине Опово износи 610mm. Највеће просечне вредности падавина су у јуну 82mm и мају 66mm а најмање у септембру 38mm. Просечна вредност релативне влажности ваздуха је 77% што је релативно висок проценат. Интерполацијом података са метеоролошких станица у Зрењанину и Ковачици. Највећу учесталост у току године има југоисточни ветар кошава (21,5‰), познат као сув ветар, доста јак и слаповит, који појачава испаравање. Он уједно има и највећу брзину кретања око 4,5m/s.

ИЗВОД ИЗ ПРОСТОРНОГ ПЛАНА ПОДРУЧЈА ПОСЕБНЕ НАМЕНЕ ПИО“ПОТАМИШЈЕ“

I - 9. ОПШТИ И ПОСЕБНИ УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ ПРИРОДНОГ И КУЛТУРНОГ НАСЛЕЂА, ЗАШТИТА ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ, ЖИВОТА И ЗДРАВЉА ЉУДИ, ЗАШТИТА ОД ЕЛЕМЕНТАРНИХ НЕПОГОДА И РАТНИХ ДЕЈСТАВА

I - 9.1. УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ ПРИРОДНИХ ДОБАРА

Услови и мере заштите природе у грађевинском подручју насеља

У зони која је планирана за пословне комплексе - туризам и угоститељство садржаје који су могући извори буке и осветљења, планирати у делу који је ближи насељу Опово ради заштите станишта ОПО 08 и међународног еколошког коридора реке Тамиш.

У зони која је планирана за пословне комплексе - туризам и угоститељство, током инфраструктурног опремања подручја у потпуности очувати водену површину која се налази у овухвату предметног подручја и њен приобални појас ширине 30 метара од линије обале акваторије. Унутар тог појаса није дозвољена градња никакве инфратструктуре.

¹ Подаци добијени од Републичког Хидрометеоролошког Завода у Београду, са метеоролошке станице у Зрењанину за период 1991.-2006. година.

Приликом озелењавања:

- формирати систем јавног зеленила, повећати проценат зелених површина, број и разноврсност постојећих категорија јавног зеленила и одржавати га у блиско природном стању;
- учешће аутохтоних дрвенастих врста треба да буде минимално 20% и оптимално 50%, а примену четинарских врста (максимум 20%) ограничити само на интензивно одржаваним зеленим површинама са наглашеном естетском наменом;
- очувати зелене површине унутар стамбених блокова, у зони породичног (индивидуалног) и вишепородичног становања и блокова са становањем као преовлађујућом наменом и повезати их у целину;
- приликом озелењавања комплекса, блокова и локација намењених за производњу, пословање и услуге, формирати више спратова зеленила са што већим процентом аутохтоних врста и користити примерке еگزота за које је потврђено да се добро адаптирају датим условима средине и не спадају у категорију инвазивних, како би се обезбедила заштита околног простора од ширења последица загађивања;
- дуж фреквентних насељских саобраћајница, формирати и одржавати густ зелени појас од врста отпорних на аерозагађење, са израженом санитарном функцијом, средњег и високог ефекта редукције буке, у комбинацији са жбуњем, а паркинг просторе равномерно покрити високим лишћарима;
- избегавати примену инвазивних врста за уређење зелених површина и подизање заштитног зеленила.

Услови и мере заштите природе у обухвату Плана

На ширем подручју у обухвату Плана је утврђено еколошки значајна подручје које обухвата: "Потамишје" као подручје планирано за заштиту, IPA подручје Средњи Банат II и ИВА подручје Горње Потамишје и Средње Потамишје. Део ИВА подручја се налази у обухвату Плана.

У обухвату Плана су делови станишта заштићених и строго заштићених врста од националног значаја:

- ОПО02, назив: "Ситара и Трновска греда", категорије станишта: мочваре и ритови, ободна вегетација водених система, сталне баре и језера, хигрофилне шуме и жбуње;
- ОПО08, назив: "Поплавна долина Тамиша на десној обали од Опова до Сефкерина", категорије станишта: мочваре и ритови, обрадиве површине и вештачки предели, плантаже, сталне баре и језера, хигрофилне шуме и жбуње.

Станишта припадају подручју планираном за заштиту "Потамишје", а регистрована су у бази података Покрајинског завода за заштиту природе у складу са критеријумима Правилника о проглашењу у заштити строго заштићених и заштићених дивљих врста биљака, животиња у гљива ("Службени гласник РС", бр. 5/10 и 47/11).

На стаништима заштићених и строго заштићених врста од националног значаја:

- забрањено је: мењати намену површина (осим у циљу еколошке ревитализације станишта), преоравати површине под природном вегетацијом, уклањати травни покривач са површинским слојем земљишта, подизати соларне и ветрогенераторе, градити рибњаке, отварати површинске копове, мењати морфологију терена, привремено или трајно одлагати отпад и опасне материје, уносити инвазивне врсте биљака и животиња;
- неопходно је: ускладити постојећи режим вода са циљевима заштите станишта, обезбедити одрживо коришћење травних површина станишта за кошење и испашу у складу са капацитетом станишта (очување старих раса и сорти, обнова екстензивног сточарства и сл.), обнављати шумарке аутохтоних врста на одговарајућим ливадским стаништима до 20% покривности по парцели, односно до максималне величине појединачних површина до 0,05 ha, ускладити

планске документе у газдовању шумама са очувањем заштићених врста путем сарадње корисника шума и надлежне институције за заштиту природе;

- прибавити посебне услове заштите природе за следеће активности: изградња и реконструкција инфраструктуре и објеката, планирање рекреативних активности; уређење вода, радови на одржавању каналске мреже укључујући и уклањање вегетације и остали мелиорациони радови; геолошка и друга истраживања; подизање ваншумског зеленила, сеча дрвореда, група стабала и шумица, крчење жбуња, паљење вегетације ливада, пашњака и трстика, као и ревитализацију станишта, формирање појилишта (копање јаме, бушење новог или обнављање запуштеног бунара), као и за подизање привремених објеката (надстрешнице и сл.).

Мере заштите геолошког и палеонтолошког наслеђа

Пронађена геолошка и палеонтолошка документа (фосили, минерали, кристали и др.), која би могла представљати заштићену природну вредност, налазач је дужан да пријави надлежном Министарству у року од осам дана од дана проналаска, и предузме мере заштите од уништења, оштећивања или крађе.

6.ПОДАТКЕ О ПОСТОЈЕЋИМ ОБЈЕКТИМА НА ПАРЦЕЛИ КОЈЕ ЈЕ ПОТРЕБНО УКЛОНИТИ

- на предметној парцели нема објекта за уклањање

7.УСЛОВИ ЗА ПРИКЉУЧЕЊЕ НА САОБРАЋАЈНУ,КОМУНАЛНУ И ДРУГУ ИНФРАСТРУКТУРУ

Технички услови надлежног предузећа за газдовање инсталацијама чине саставни део акта о урбанистичким условима

7.1.Услови прикључења на саобраћајну инфраструктуру:

Приступ парцели планира се директно из насељске улице Трг Маршала Тита - кат.парцела бр.1501 КО САКУЛЕ а у складу са чланом 133.Одлуке о обављању комуналне делатности на територији општине Опово („Општински службени гласник“, бр.11/2018) који гласи „Власници и корисници зграда и других просторија које се налазе у улицама у којима су коловози изграђени од чврстог материјала, могу да изграде прилаз од тврдог материјала од ивице коловоза до улаза у објекат. Уместо тврдог материјала, могуће је затравњивање прилаза. Уколико прилаз прелази путни јарак или канал за отицање воде, власници и корисници зграда дужни су да поставе цевести пропуст пресека минимум 400 или плочасти пропуст са отвором од минимум 400 мм.

7.2. Услови прикључења на комуналну инфраструктуру

7.2.1.Водоводна и канализациона инфраструктура: У свему према условима надлежног ЈП «Младост» Опово бр. 1566-1/2020 од 13.11.2020.године **Водонепропусну септичку јаму (као прелазно решење до изградње насељске канализационе мреже у улици) лоцирати на на мин. 3,0 m од границе парцеле и објеката.**

7.2.2.Електроенергетска инфраструктура: У свему према условима „ЕПС Дистрибуција“ Д.О.О.Београда, Огранак Електродистрибуција Зрењанин, Зрењанин, Панчевачка 46, број **8В.1.1.0.-D.07.13.-371714-20 од 22.12.2020.године и Уговор о пружању услуге за прикључење на дистрибутивни систем електричне енергије број 8В.1.1.0.-D.07.13.-371714-20-UGP од 22.12.2020.године** са упуством за попуњавање, оверу и плаћање које је потребно попунити и својеручно потписан наведени уговор се скенира, оверава електронским потписом и доставља надлежном органу који спроводи обједињену процедуру уз захтев за пријаву радова.Не вршити

плаћање пре достављања попуњеног и потписаног Уговора о пружању услуге за прикључење на ДСЕЕ надлежном органу уз захтев за пријаву радова и добијања пријаве радова.

8.ДРУГИ УСЛОВИ У СКЛАДУ СА ПОСЕБНИМ ЗАКОНОМ

8.1. Заштита животне средине и културних добара: /

8.2. Услови противпожарне заштите: У свему према Условима у погледу мера заштите од пожара издатих од МУП, Сектор за ванредне ситуације , Одељење за ванредне ситуације у Панчеву 09.22 број 217-16090/20-1 од 04.11.2020.године и на основу издатих услова а сходно члану 33.Закона о заштити од пожара („Службени гласник РС“, број 111/09 и 20/15)пројекат за извођење објекта чији је саставни део и Главни пројекат заштите од пожара доставити на сагласност пре поступка за утврђивање подобности објекта за употребу

8.3.Санитарна заштита: У свему према условима бр.138-53-01063-2/2020 од 02.11.2020.године издатих од стране Покрајинског секретаријата за здравство, социјалну политику и демографију, Одсек за санитарну инспекцију Панчево

8.4.Завод за заштиту споменика културе: /

8.5.Енергетска ефикасност: Одговорни инжењер за енергетску ефикасност је дужан да изради елаборат енергетске ефикасности који садржи прорачуне, текст и цртеже ,у складу са Правилником о енергетској ефикасности зграда(„Сл.гласник РС“,број 61/2011) и Правилником о условима ,садржини и начину издавања сертификата о енергетским својствима зграда(„Сл.гласник РС“,број 69/2012)Елаборат енергетске ефикасности је саставни део техничке документације која се прилаже уз захтев за издавање грађевинске дозволе. Елаборат о енергетској ефикасности прилаже се уз пројекат за грађевинску дозволу за зграде за које је, према прописима којима се уређује енергетска ефикасност, прописана израда елабората енергетске ефикасности.

8.6. Заштита природе: У свему према Решењу о условима заштите природе бр.03-2032/2 од 25.08.2020.година издато од стране Покрајинског завода за заштиту природе

9.ПОСЕБНИ УСЛОВИ ПРОЈЕКТОВАЊА ЗА НЕСМЕТАНО КРЕТАЊЕ ЛИЦА СА ПОСЕБНИМ ПОТРЕБАМА:

- Планирани објекта пројектовати и градити тако да се особама са инвалидитетом, омогућава неометан приступ ,кретање и боравак и рад.

10.МОГУЋЕ И ОБАВЕЗУЈУЋЕ ФАЗЕ У РЕАЛИЗАЦИЈИ ПРОЈЕКТА

У случају да се објекат састоји из више архитектонских или техничко –технолошких целина инвеститор има право фазне изградње,исто се дефинише пројектом за грађевинску дозволу Саставни део ових локацијских услова :

-Идејно решење које се састоји од „О“-Главана свеска и „1“-Пројекат архитектуре, број тех.документације ИДР-14-10-2020 од октобра 2020.године израђено од стране „Master Пројект“ Биро за пројектовање, надзор и извођење из Панчева,одговорно лице Јасмина Јованов, -катастарско топографски план парцеле топ.бр. 1248 КО САКУЛЕ израђен од стране Агенције «ГЕОМЕТАР» из Ковачице,

- услови од „ЕПС Дистрибуција“ Д.О.О.Београда, Огранак Електродистрибуција Панчево ,

- услови од ЈП «Младост» Опово,

-санитарни услови од Покрајинског секретаријата за здравство, социјалну политику и демографију, Одсек за санитарну инспекцију Панчево,

-услови у погледу мера заштите од пожара издатих од МУП, Сектор за ванредне ситуације , Одељење за ванредне ситуације у Панчеву,

У складу са чланом 9.Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем надлежни орган је од органа надлежног за послове државног премера и катастра прибавио копију плана од РГЗ, СКН ОПОВО и Извод из катастарског плана водовода од РГЗ, СКН ПАНЧЕВО- Одељење за катастар водова Панчево.

Подаци о површини парцеле утврђени су увидом у званичну електронску базу података катастра непокретности.

11.ИЗРАДА ПРОЈЕКТА ЗА ГРАЂЕВИНСКУ ДОЗВОЛУ

Пројекат за грађевинску дозволу израђује се у складу са чланом 118 а Закона о планирању и изградњи («Сл.гласник РС» 72/09, 81/09-исправка, 64/10-УС, 24/11, 121/12, 42/13-УС, 50/13-УС, 98/13-УС, 132/14и 145/14) и Правилником садржини, начину и поступку израде и начину вршења контроле техничкодокументације према класи и намени објеката (“Службени гласник РС” број 23/15) и осталим подзаконским актима.Елаборат о енергетској ефикасности прилаже се уз пројекат за грађевинску дозволу за зграде за које је, према прописима којима се уређује енергетска ефикасност, прописана израда елабората енергетске ефикасности.

12.ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ ВАЖЕ 24 МЕСЕЦА ОД ДАНА ИЗДАВАЊА ИЛИ ДО ИСТЕКА ВАЖЕЊА ГРАЂЕВИНСКЕ ДОЗВОЛЕ ИЗДАТЕ У СКЛАДУ СА ОВИМ УСЛОВИМА**13.ТРОШКОВИ ПОСТУПКА**

УТВРЂУЈУ СЕ трошкови поступка за издавање локацијских услова од стране надлежног органа у износу од 5.000,00динара, ЈП “МЛАДОСТ “Опово у износу од 3.600,00динара, , услови МУП, Сектор за ванредне ситуације, Одељење за ванредне ситуације у Панчеву у износу 17.370,00динара и трошкови РГЗ, СКН ОПОВО износу од 1.080,00динара и РГЗ,СКН ПАНЧЕВО –Одељење за катастар водова у износу од 760,00 уплати и доказ о уплати истог приложен у систему електронске дозволе.

ОБАВЕЗУЈЕ СЕ подносилац захтеве да трошкове прибављања услова од Огранак Електродистрибуције Панчево у износу од 16.772,40динара уплати и доказ о уплати истог приложи у систему електронске дозволе.

14. Допринос за уређивање грађевинског земљишта плаћа инвеститор и утврђује се на основу Одлуке о утврђивању доприноса за уређивање грађевинског земљишта („Општински сл.гл. општине Опово“, бр.2/2015) и на основу истог предметна локација се налази у **четвртој** зони.

УПУСТВО О ПРАВНОМ СРЕДСТВУ

Против овог акта допуштен је приговор Општинском већу општине Опово у року од 3 дана од дана издавања локацијских услова. Приговор се предаје преко ЦИС-а, таксиран са 200,00динара административне таксе на рачун 840-742251843-73 позив на број 97 05-225, Прималац : Буџет општине Опово.

Обрађивач

Јасна Кочовић, дипл. инж. арх.

РУКОВОДИЛАЦ ОДЕЉЕЊА
Раде Цветановић, маст. инж. грађ.